



INFORME DE NECESSITATS PER CONTRACTAR LES OBRES D'ENDERROC D'HABITATGE UNIFAMILIAR ENTRE MITGERES SITUAT AL C. SANT LLUÍS, 25 DE REUS.

ÍNDEX

1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE - NECESSITATS	2
2.- INFORME D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS	2
3.- CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT	3
4.- RESPONSABLE DEL CONTRACTE	3
5.- OBJECTE	3
6.- LOTS	3
7.- CODI CPV (Vocabulari comú de contractes públics).....	4
8.- PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNiques PARTICULARS.....	4
9.- DURADA.....	4
10.- SUBROGACIÓ EN CONTRACTES DE TREBALL	4
11.- FINANÇAMENT.....	4
12.- PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ	5
13.- VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE	5
14.- REVISIÓ DE PREUS.....	6
15.- PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ	6
16.- TRAMITACIÓ	6
17.- CONTRACTE RESERVAT	6
18.- HABILITACIÓ PROFESSIONAL.....	6
19.- SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA	6
20.- SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL.....	7
21.- CLASSIFICACIÓ ORIENTATIVA	8
22.- VARIANTS.....	8
23.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ	8
24.- COMITÈ D'EXPERTS - ORGANISME TÈCNIC ESPECIALITZAT	10
25.- MODIFICACIONS DEL CONTRACTE	10
26.- CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ	10
27.- OBLIGACIONS CONTRACTUALS ESSENCIALS	11
28.- PENALITATS ESPECÍFIQUES.....	11
29.- CAUSES DE RESOLUCIÓ.....	11
30.- CESSIÓ DEL CONTRACTE	12
31.- SUBCONTRACTACIÓ.....	12
32.- REPERCUSSIONS ECONÒMIQUES DEL CONTRACTE	12



1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE - NECESSITATS

LCSP: 28/63.3 a) / 116.1/116.4 e)

ANTECEDENTS

S'ha redactat un projecte per determinar les característiques tècniques i econòmiques de les obres a realitzar per l'enderroc de l'edifici en cantonada amb un estat precari i amb risc d'ensorrament.

Aquesta obra es licitarà en una única fase d'actuació, que queda definida en el projecte.

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE REDACTAT:

L'objecte del projecte és l'enderrocament de la construcció existent en mal estat i posteriorment col·locar uns contraforts per a suportar l'empenta de les edificacions contingues.

S'enderrocarà la construcció en ordre invers a la seva construcció.

Es preveu l'enderroc de la part del paviment que hi pugui haver en planta baixa.

Així mateix, es preveu un arrebossat amb morter hidròfug a les mitgeres que quedin desprotegides degudes a l'enderroc, per garantir una millor consolidació de les parets.

Finalment es retiraran els equips, eines, instal·lacions provisionals d'obra i el tancat provisional, deixant el solar totalment net.

Es realitzarà la comprovació final de l'estat de les mitgeres i del edificis veïns.

Es farà una neteja i esbrossada de l'interior del solar. S'encofraran els fonaments dels contraforts metàl·lics i es formigonaran. Es construiran unes pilastres d'obra per garantir una planeïtat a l'hora de col·locar els perfils metàl·lics. Construcció dels contraforts metàl·lics.

S'aportarà terra vegetal i es plantarà VIVURLUM LUCIDUM en tota la resta del solar no ocupada per la fonamentació. Es farà una instal·lació de reg per aquest nou enjardinament continuant la canonada des de la rasa existent.

Es tancarà el solar perimetralment amb una tanca tipus RIVISA o similar d'un metre d'alçada.

La finalitat del projecte és permetre la realització de les obres en ell definides, després de la reglamentària tramitació administrativa del projecte.

2.- INFORME D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

LCSP: 63.3 a) / 116.4 f)

El projecte ha estat redactat pels Serveis tècnics municipals de Reus a càrrec de l'arquitecta tècnica Maria Escoda Cabré.

Les obres han de ser executades per una empresa de construcció amb la capacitat tècnica suficient.



L'Ajuntament no disposa dels mitjans tècnics materials ni humans necessaris per executar una obra d'aquestes característiques.

3.- CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT

LCSP: 115

Les característiques de l'encàrrec no fan necessàries cap mena d'estudi i consulta de mercat previ.

4.- RESPONSABLE DEL CONTRACTE

LCSP: 62

Els responsables del contracte als efectes de supervisar l'execució d'obra, adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries amb la finalitat d'assegurar la correcta execució del treball serà l'arquitecta tècnica Maria Escoda Cabré com a direcció d'execució de l'obra. En tot moment assistit pel departament d'Arquitectura de l'Ajuntament de Reus.

5.- OBJECTE

LCSP: 99

El contracte haurà de satisfer l'execució de les obres descrites en el projecte redactat i aprovat per l'Ajuntament de Reus.

6.- LOTS

LCSP: 99 / 116.4 g)

La divisió en lots no resulta necessària ni convenient per raons d'economia i eficiència administrativa, atès que les obres comprenen una unitat funcional executable amb els mateixos mitjans tècnics d'un únic adjudicatari.

La divisió de l'objecte del contracte en lots dificultaria excessivament l'execució del mateix davant la necessitat de coordinar els diferents contractistes pels diversos lots i podria comportar risc greu de soscar l'execució adequada del contracte.

La realització de les partides de l'obra susceptibles de ser separades en lots independents, està molt vinculada amb la resta de partides d'obra i d'instal·lacions, de manera que la separació en lots podria afectar negativament la correcta coordinació dels treballs i la seqüència lògica d'execució, compromentent la qualitat final del conjunt i el compliment de terminis.

7.- CODI CPV (Vocabulari comú de contractes públics)

LCSP: 2.4

Treballs de demolició d'immobles i moviment de terres	45110000-1
Treballs de reacondicionament	45453100-8
Treballs de construcció d'estructures	45223000-6

8.- PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS

LCSP: 124 / 125 / 126 / 127

El Plec de prescripcions tècniques particulars està inclòs en el projecte redactat.

9.- DURADA

LCSP: 29

El termini d'execució de l'obra és de 2 mesos.

10.-SUBROGACIÓ EN CONTRACTES DE TREBALL

LCSP: 130

No es preveu subrogació del contracte.

11.-FINANÇAMENT

LCSP: 116.3 / 117 / DA 3ª

Existeix crèdit adequat i suficient en el pressupost municipal per atendre les obligacions derivades de la present contractació per a l'any 2024.

Partida econòmica: 40832 15110 600

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

LCSP: 100

El pressupost base de licitació és de 35.941,60 euros (IVA inclòs) segons detall:

RESUM DE PRESSUPOST

Data: 14/03/22

Pàg.: 1

NIVELL 2: Capítol			Import
Capítol	01.01	ENDERROCS I MOVIMENT DE TERRES	9.045,52
Capítol	01.02	REFORÇ ESTRUCTURAL I REVESTIMENTS	7.315,27
Capítol	01.03	TANCAMENT I JARDINERIA	2.672,24
Capítol	01.04	GESTIÓ DE RESIDUS	3.342,21
Capítol	01.05	VARIS	2.585,94
Obra	01	Pressupost 2021_120	24.961,18
			24.961,18
NIVELL 1: Obra			Import
Obra	01	Pressupost 2021_120	24.961,18
			24.961,18



PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE	Pàg.	1
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL.....	24.961,18	
13 % Despeses generals SOBRE 24.961,18.....	3.244,95	
6 % Benefici industrial SOBRE 24.961,18.....	1.497,67	
Subtotal	29.703,80	
21 % IVA SOBRE 29.703,80.....	6.237,80	
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE	€ 35.941,60	

Aquest pressupost d'execució per contracte puja a

(TRENTA-CINC MIL NOU-CENTS QUARANTA-UN EUROS AMB SEIXANTA CÈNTIMS)

El detall del pressupost base de licitació del present contracte (quadres de preus unitaris, amidaments, costos directes, costos indirectes, despeses generals, benefici industrial i IVA) es troba en el corresponent projecte tècnic.

12.-VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

LCSP: 101 / 116.4 d)

El valor estimat del contracte i el seu mètode de càlcul és el següent:

Pressupost sense IVA: 29.703,80 €
 Modificacions previstes (20%): 5.940,76 €
Total VEC sense IVA: 35.644,56 €

13.-REVISIÓ DE PREUS

LCSP: 103

No es preveu revisió de preus.

14.-PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

LCSP: 116.4 a) / 131 / 159.6

El procediment d'adjudicació és obert, simplificat sumari, per raó de la quantia.

15.-TRAMITACIÓ



LCSP: 116 / 117 / 119 / 120

La tramitació és ordinària.

16.-CONTRACTE RESERVAT

LCSP: DA 4ª

Pel tipus de contracte es tracta d'un "contracte no reservat".

17.-HABILITACIÓ PROFESSIONAL

LCSP: 65.2

No es requereix.

18.-SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA

LCSP: 74 / 87 / 116.4 c)

D'acord amb l'article 159.6 b) s'eximeix als licitadors d'acreditar documentalment la solvència econòmica i financera, tanmateix els licitadors hauran de complir les següents condicions:

1.- Tenir un volum de negocis dels tres últims exercicis conclusos, d'acord amb els seus comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil o al registre oficial en què s'hagués inscrit, el qual haurà de ser igual o superior a una vegada i mitja el valor estimat del contracte.

2.- Disposar d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals vigent fins a la finalització del termini de presentació d'ofertes, amb el compromís del manteniment de la seva cobertura durant tota l'execució del contracte, per import de cobertura no inferior al doble del valor estimat del contracte.

19.-SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL

LCSP: 74 / 88 / 89 / 90 / 116.4 c)

D'acord amb l'article 159.6 b) s'eximeix als licitadors d'acreditar documentalment la solvència tècnica o professional, tanmateix els licitadors hauran de complir les següents condicions:

- L'empresa licitadora haurà d'haver executat com a empresa adjudicatària, en els darrers 5 anys, l'enderroc d'un edifici, o part d'edifici, no inferior a 250 m2 construïts.



De conformitat amb el que disposa l'article 88.2 de la LCSP, al tractar-se d'un contracte d'obres no subjecte a regulació harmonitzada, les empreses de nova creació, es a dir, empreses amb una antiguitat inferior a 5 anys, no caldrà que compleixin el requisit de l'execució d'un determinat nombre d'obres, sinó que hauran de complir amb un o varis dels mitjans establerts en l'article 88.1 lletres b) a f).

20.-CLASSIFICACIÓ ORIENTATIVA

LCSP: 74 / 77 / 116.4 c)

En la present licitació correspon una classificació de:

GRUP C (Edificacions)
Subgrup 1. Enderrocs
Categoria 1.

Segons estableix l'article 77 de la LCSP, per tractar-se d'un contracte d'obres el valor estimat del qual és inferior a 500.000 euros, la classificació de l'empresari en el grup o subgrup que correspon, acreditarà la seva solvència econòmica i financera i solvència tècnica per a contractar. En aquests casos, l'empresari podrà acreditar la seva solvència indistintament mitjançant la seva classificació com a contractista d'obres en el grup o subgrup de classificació corresponent al contracte o bé acreditant el compliment dels requisits específics de solvència exigits en l'anunci de licitació.

21.-VARIANTS

LCSP: 142

Pel tipus de contracte no s'estableix.

22.-CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

LCSP: 116.4 c) / 145 / 146

El criteri automàtic d'adjudicació que es tindrà en consideració en el present procediment serà:

- l'oferta econòmica atès que el preu és l'element que defineix el cost de l'actuació i, per tant, és el component bàsic per a determinar la millor relació qualitat-preu previst a l'article 145 de la LCSP.

Pel que fa a l'establiment de la fórmula per a calcular les diverses propostes econòmiques, aquesta és senzilla i precisa, i assegura que l'oferta més econòmica sigui la que obtingui major puntuació, aplicant criteris de proporcionalitat en funció de les baixes ofertades en relació al tipus de licitació, de tal forma que una oferta que no comporti cap baixa respecte el tipus de licitació no pot tenir puntuació per aquest criteri d'adjudicació.



Oferta econòmica (de 0 a 100 punts).

Per a la valoració de les ofertes econòmiques s'aplicarà la fórmula següent:

$$\frac{(\text{Import de licitació} - \text{Oferta que es valora})}{(\text{Import de licitació} - \text{Oferta més baixa})} * \text{punts màxims que s'atorguen}$$

Criteris per determinar baixes anormals o desproporcionades:

Es consideraran, en principi, com a anormals o desproporcionades aquelles ofertes econòmiques que es trobin en algun dels següents supòsits:

- Quan concorren un sol licitador, sigui inferior al pressupost base de licitació en més de 25 unitats percentuals.
 - Quan concorrin dos licitadors, la que sigui inferior en més de 20 unitats percentuals a l'altra oferta.
 - Quan concorrin tres licitadors, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitja aritmètica de les ofertes presentades. No obstant, s'exclourà pel còmput de l'esmentada mitja l'oferta de quantia més elevada quan sigui superior en més de 10 unitats percentuals a l'esmentada mitja.
 - Quan concorrin quatre o més licitadors, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitja aritmètica de les ofertes presentades. No obstant, si entre elles existeixen ofertes que siguin superiors a l'esmentada mitja en més de 10 unitats percentuals, es procedirà al càlcul d'una nova mitja només amb les ofertes que no es trobin en el supòsit indicat. En tot cas, si el número de les restants ofertes és inferior a tres, la nova mitja es calcularà sobre les tres ofertes de menor quantia.
- Si s'aprecia una baixa anormal s'aplicaria el tràmit previst legalment.

23.-COMITÈ D'EXPERTS – ORGANISME TÈCNIC ESPECIALITZAT

LCSP: 146.2 b)

No és d'aplicació.

24.-MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

LCSP: 203 / 204

De conformitat amb l'article 204 de la LCSP es preveuen possibles modificacions del contracte, fins a un màxim del 20 % del preu inicial del contracte, IVA exclòs.

Atès l'àmbit d'execució de les obres, que es podrien cursar en els casos en que pugui concórrer alguna de les circumstàncies que seguidament es detallen, i amb l'abast, límits i naturalesa següents:

- Modificacions que afectin la fonamentació de l'edifici i dels edificis veïns, soleres, bases, subbases, làmines, paviments o altres elements que es puguin veure



afectats com a conseqüència de l'estat del subsol, ja que no s'ha fet estudi geotècnic.

- Modificacions estructurals de l'edifici i de l'edifici veí que es puguin veure afectades al tractar-se d'una intervenció en un edifici existent.
- Modificacions de revestiments en aspectes no contemplats en el projecte que siguin sobrevinguts un cop analitzades en obra les condicions físiques de detall de l'edifici existent.
- Modificacions vinculades a les instal·lacions de l'edifici relacionades amb les comprovacions sobre l'estat del clavegueram existent, connexitat, escomeses elèctriques, escomeses d'aigua, o altres instal·lacions.

25.-CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

LCSP: 116.4c) / 122.2 / 202 / 217.1

1. L'empresa contractista té l'obligació de complir, de manera estricta, amb el pagament a les empreses subcontractistes dins del termini legalment establert.
En cas d'incompliment d'aquesta condició s'imposaran les penalitats detallades en la clàusula vint-i-tresena del plec de clàusules administratives.
2. Garantir el compliment dels convenis col·lectius sectorials i territorials aplicables i garantir la seguretat i la protecció en el lloc de treball.
En cas d'incompliment d'aquesta condició s'imposaran les penalitats detallades en la clàusula vint-i-tresena.
3. El contractista assumeix les obligacions següents, les quals tenen la consideració de condicions especials d'execució:
 - a) Observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions objecte dels contractes.
 - b) No realitzar accions que posin en risc l'interès públic.
 - c) Denunciar les situacions irregulars que es puguin presentar en els processos de contractació pública o durant l'execució dels contractes.
 - d) Abstenir-se de realitzar conductes que tinguin per objecte o puguin produir l'efecte d'impedir, restringir o falsejar la competència com, per exemple, els comportaments col·lusoris o de competència fraudulenta (ofertes de resguard, eliminació d'ofertes, assignació de mercats, rotació d'ofertes, etc.).
 - e) Respectar els acords i les normes de confidencialitat.
 - f) Col·laborar amb l'òrgan de contractació en les actuacions que aquest realitzi per al seguiment i/o l'avaluació del compliment del contracte, particularment facilitant la informació que li sigui sol·licitada per a aquestes finalitats i que la legislació de transparència i els contractes del sector públic imposen als adjudicataris en relació amb l'Administració o administracions de referència, sens perjudici del compliment de les obligacions de transparència que els pertoquin de forma directa per previsió legal.



Aquestes obligacions tenen la consideració d'obligacions contractuals essencials.

26.-OBLIGACIONS CONTRACTUALS ESSENCIALS

LCSP: 76.2 / 202 / 211f)

1. L'adjudicatari haurà de fer-se càrrec del cost i de la instal·lació d'un cartell anunciador d'aquesta actuació d'acord amb les indicacions que li facilitarà el responsable del contracte.
2. Les condicions especials d'execució a les quals s'hagi atribuït el caràcter d'obligació contractual essencial.

27.-PENALITATS ESPECÍFIQUES

LCSP: 76.2 / 192.1 / 193.3 / 202.3

Quan el contractista, per causes imputables al mateix, hagués incorregut en demora respecte al compliment del termini total, l'Ajuntament podrà optar, atenent a les circumstàncies del cas, per la resolució del contracte o per la imposició de penalitats diàries.

S'aplicarà l'establert a la Llei de contractes del sector públic.

28.-CAUSES DE RESOLUCIÓ

LCSP: 211.1f)

Per incompliment del termini d'execució per causes imputables a l'empresa i les previstes a la Llei.

29.-CESSIÓ DEL CONTRACTE

LCSP: 214

D'acord amb l'article 214 de la LCSP.

30.-SUBCONTRACTACIÓ

LCSP: 214

Sí s'admet.

Fins el 40% per tasques especialitzades

No es preveu pagament directe a subcontractistes.

Coneixement anticipat per escrit a l'Administració.

Garantia de pagament a subcontractistes i subministradors.

Acreditació de la inscripció en el Registre d'empreses acreditades (REA).

31.-REPERCUSSIONS ECONÒMIQUES DEL CONTRACTE

LCSP: DA 3ª3

Es tracta d'una despesa d'inversió contemplada en el pla inversió.



La inversió no genera ingressos ni de caràcter recurrents ni excepcionals.

Maria Escoda Cabré

Arquitecta tècnica

Gabriel Bosques Sánchez

Cap de Servei d'Arquitectura

Anton M. Salvadó Cabré

Gerent-coordinador de Serveis Territorials

Marina Berasategui Canals

Regidora Delegada d'Urbanisme i Habitatge

Josep Solé Tarragó

Gerent de Serveis Generals